



Industrie- und Handelskammer
Mittlerer Niederrhein

INFORMATIONEN

FÜR PRESSE, FUNK UND FERNSEHEN

Ihr Ansprechpartner
Carmen Granderath

E-Mail
granderath@krefeld.ihk.de

Telefon
02151 635-357

Datum
2. März 2018

IHK legt Gewerblichen Mietspiegel vor: Hochwertige Hallenflächen sind in Krefeld gefragt

Nr. 57/18

Während vor allem Wohnimmobilien in der letzten Zeit an Wert gewinnen und die Mieten steigen, stellt sich im gewerblichen Bereich die Situation etwas differenzierter dar. Besonders die Vermieter von Einzelhandelsflächen haben bei der Wiedervermietung zunehmend Schwierigkeiten. Das geht aus dem Gewerblichen Mietspiegel 2018 hervor, den die Industrie- und Handelskammer (IHK) Mittlerer Niederrhein jetzt für Krefeld vorgelegt hat.

„Bei den Einzelhandelsmieten im Zentrum bleiben die Mietpreise unverändert“, erklärt Roman Bühner-Lomberg, Mitglied im IHK-Immobilienausschuss. Für Einzelhandelsflächen mit bis zu 100 Quadratmetern in der Toplage der Krefelder City liegen die Mieten zwischen 35 und 75 Euro pro Quadratmeter (Nettokaltmiete). Der durchschnittliche Mietpreis in der 1a-Lage für kleine Geschäfte beträgt also 55 Euro pro Quadratmeter. Bei größeren Ladenlokalen ab 100 Quadratmetern gibt es eine Mietpreisspanne zwischen 19 und 40 Euro.

Auch außerhalb der 1a-Lage verzeichnet der Ausschuss keine wesentlichen Änderungen bei den Mietpreisen. In den 1b-Lagen wie zum Beispiel entlang der Königstraße lagen die Preise für Neuvermietungen im vergangenen Jahr bei durchschnittlich 22 Euro für kleine Geschäfte und 12,50 Euro bei Geschäften mit mehr als 100 Quadratmetern. Die Spitzenmiete von 32 Euro ist auf 30 Euro gesunken. „Die relativ stabilen Mieten dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass es in der Krefelder Innenstadt einige Leerstände gibt“, erläutert Bühner-Lomberg. „Es ist davon auszugehen, dass die Vermieter abwarten wollen, wie sich die Innenstadt nach der Realisierung der vielen Projekte entwickeln wird. Deshalb sind die Mieten stabil geblieben.“

Im Sommer soll das Forum Krefeld auf dem ehemaligen Sparkassengelände an der Friedrichstraße/Ecke St.-Anton-Straße eröffnet werden. Die geplante Neugestaltung und Modernisierung des Schwanenmarktes ist in Arbeit. Auch der lange angekündigte, aber wegen eines Vergabeverfahrens verzögerte Bau der Ostwall-Passage soll Anfang 2019 fertig sein. „In dem Neubau am Standort der ehemaligen Werkkunstschule werden ab Mai die 80 Mitarbeiter der Wohnstätte Krefeld in das neue Verwaltungsgebäude in zentraler Lage einziehen und so für mehr Frequenz sorgen“, berichtet Thomas Siegert, Vorstand der Wohnstätte Krefeld und ebenfalls Mitglied im Ausschuss Immobilienwirtschaft. Und erst vor Kurzem hat das Unternehmen „Erlebe Fernreisen“ seine Zentrale in der Krefelder Innenstadt eröffnet.

„Trotzdem müssen Vermieter umdenken und investieren“, ergänzt Norbert Bienen, Vorsitzender des IHK-Ausschusses für Immobilienwirtschaft. „Nur Vermieter, denen daran gelegen ist, moderne Gebäude zu vermieten, und die Mieter mit realistischen Preisen halten wollen, können der häufigen Fluktuation vorbeugen. Denn auch Objekte mit häufig wechselnden Mietern sind kein Aushängeschild für ein funktionierendes Zentrum.“

Der Büroimmobilienmarkt in Krefeld ist weiterhin stabil. In Zentrumslage werden Büroflächen mit hohem Standard mit einer Mietpreisspanne von 9,50 bis 13 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter gehandelt. In der Krefelder Stadtrandlage liegt der durchschnittliche Mietpreis für ein Büro mit hohem Standard bei 10 Euro. Das sind Gebäude mit einer sehr guten Haustechnik und Telekommunikationseinrichtung, einer günstigen, flexiblen Raumaufteilung und ausreichend Pkw-Stellplätzen im Umfeld.

Die Nachfrage nach Logistik- und Produktionsflächen bleibt in Krefeld auf hohem Niveau. Daher steigen Mietpreise für diese Flächen, wenn diese über eine komfortable Ausstattung verfügen, leicht an. „Sehr gut ausgestattete Hallenflächen verfügen zum Beispiel über eine Rampe, eine Kranbahn und über natürliches Licht“, erklärt Bienen. „Außerdem sind sie wärme gedämmt und beheizbar.“ Vor allem würden Unternehmen die Kombination aus Hallenflächen und angrenzenden Büroräumen nachfragen.

Der Mietspiegel wird vom IHK-Ausschuss für Immobilienwirtschaft erarbeitet. In ihm sind Immobilienmakler, Projektentwickler und Baugesellschaften organisiert, die über das Jahr hinweg Informationen zur

Entwicklung der gewerblichen Mieten sammeln. „So ist der Gewerbliche Mietspiegel der IHK oftmals einer der wenigen Anhaltspunkte zur Bestimmung einer angemessenen Miethöhe für Gewerbeobjekte in der Region“, erklärt IHK-Geschäftsführer Andree Haack.

Der Mietspiegel gibt Orientierungswerte in Form von Spannweiten an. Er bezieht sich jeweils auf eine Neuvermietung. Die Spannweiten entstehen durch die unterschiedlichen Rahmenbedingungen der einzelnen Immobilien wie Lage, Zustand, energetischer Standard oder Ausstattungsmerkmale. Diese und weitere Faktoren kann der Mietspiegel nicht für alle Gebäude an allen Standorten vorwegnehmen. „Aber mit der Mietpreisspanne ergibt sich eine solide Verhandlungsbasis“, sagt Haack.

Der Gewerbliche Mietspiegel kann auf der IHK-Internetseite (www.mittlerer-niederrhein.ihk.de/9152) kostenlos heruntergeladen werden. Ein Print-Exemplar ist für 15 Euro bei Christa Sander (Tel. 02161 241-131, E-Mail: sander@moenchengladbach.ihk.de) erhältlich.

Bildunterschrift:

Stellten den Gewerblichen Mietspiegel 2018 vor (v.l.): Thomas Siegert, Norbert Bienen, Roman Bühner-Lomberg und Andree Haack. Foto: IHK